KHUN HENG ENGINEERING WORKS & SATU LAGI A

lwn.

BANK KERJASAMA RAKYAT MALAYSIA BHD & YANG LAIN B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
UMI KALTHUM ABD MAJID PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-68-2005]
28 APRIL 2011

KONTRAK: *Representasi salah - Jualan lelong - Plaintif membeli hartanah melalui bidaan dalam lelongan awam berdasarkan laporan penilaian - Hartanah tidak mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki (SKM) - Sama ada laporan penilaian menyatakan bahawa SKM telah dikeluarkan - Sama ada bank dan pelelong telah membuat salah representasi tentang kewujudan SKM - Sama ada salah representasi mendorong plaintif membida dan membeli hartanah tersebut - Kecuaian plaintif membuat siasatan - Sama ada prinsip "caveat emptor" terpakai - Akta Kontrak 1950, s. 18* C D

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan lelong - Laporan penilaian - Plaintif membeli hartanah melalui bidaan dalam lelongan awam berdasarkan laporan penilaian - Hartanah tidak mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki (SKM) - Sama ada laporan penilaian menyatakan bahawa SKM telah dikeluarkan - Sama ada bank dan pelelong telah membuat salah representasi tentang kewujudan SKM - Sama ada salah representasi mendorong plaintif membida dan membeli hartanah tersebut - Kecuaian plaintif membuat siasatan - Sama ada prinsip "caveat emptor" terpakai - Akta Kontrak 1950, s. 18* E F

Plaintif (1) telah berjaya membuat bidaan dalam lelongan awam yang diadakan oleh defendan (1) bagi sebidang hartanah di Muar, Johor ('hartanah tersebut'). Plaintif (2) telah membida hartanah tersebut bagi pihak plaintif (1). Salinan Laporan Penilaian yang disediakan oleh defendan (2) atas permohonan defendan (1) ('Laporan Penilaian') telah diberikan kepada plaintif-plaintif oleh defendan (1) atas permintaan plaintif-plaintif sendiri. Tujuan mengadakan laporan penilaian itu adalah untuk menetapkan harga rizab bagi maksud lelongan awam ke atas hartanah tersebut. Defendan (3) adalah pelelong berlesen yang dilantik oleh Pentadbir Tanah untuk mengendalikan lelongan awam tersebut. Setelah plaintif (1) membeli hartanah tersebut dan pembayaran harga belian sepenuhnya dibuat kepada defendan (1), plaintif-plaintif telah mendapat tahu bahawa hartanah tersebut tidak mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki ("SKM"). Adalah kes plaintif-plaintif bahawa defendan-defendan telah membuat salah representasi bahawa SKM telah dikeluarkan untuk kilang serta pejabat yang dibina di atas Hartanah tersebut. Menurut plaintif-plaintif, laporan penilaian tersebut yang G H I

A diagihkan kepada orang awam sebelum lelongan tersebut menyatakan bahawa SKM telah dikeluarkan. Plaintif-plaintif juga mengatakan bahawa defendan (3) sebagai pelelong telah gagal menyatakan secara khusus bahawa bangunan kilang serta pejabat itu adalah tanpa SKM. Maka plaintif-plaintif telah memulakan tindakan ini bagi menuntut gantirugi
B terhadap defendan-defendan. Tindakan plaintif-plaintif terhadap defendan (2) telah dibatalkan. Isu yang timbul untuk diputuskan adalah sama ada defendan (1) dan defendan (3) telah membuat salah representasi tentang kewujudan SKM bagi hartanah tersebut yang telah mendorong plaintif-plaintif untuk membida dan membeli hartanah tersebut.

C **Diputuskan (menolak tuntutan plaintif-plaintif dengan kos):**

(1) Berdasarkan elemen yang dirujuk di bawah s. 18 Akta Kontrak 1950 ('Akta Kontrak'), plaintif-plaintif telah gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa bukan sahaja defendan (1) tetapi
D juga defendan (3) telah membuat salah representasi tentang kewujudan SKM bagi bangunan-bangunan di atas hartanah tersebut. (perenggan 12)

(2) Tiada apa-apa kenyataan yang dibuat oleh defendan (2), dan dengan itu defendan (1), mengenai SKM telah dikeluarkan. Defendan (3)
E juga tidak membuat salah representasi sebagaimana didakwa oleh plaintif-plaintif. (perenggan 12(b) & (c))

(3) Laporan penilaian itu ditujukan kepada defendan (1) dan bukan kepada plaintif-plaintif. Laporan penilaian itu dibuat bagi tujuan
F menetapkan harga lelong oleh Pejabat Tanah sebagai suatu keperluan bagi perintah jualan dikeluarkan kepada defendan (1) terhadap hartanah tersebut. Plaintif-plaintif tidak bergantung kepada laporan penilaian itu untuk membuat keputusan untuk membida bagi hartanah tersebut. (perenggan 12(c))

G **(4)** Plaintif-plaintif telah membeli hartanah tersebut tanpa sebarang dorongan dibuat oleh defendan (1) kepada plaintif-plaintif. Begitu juga bagi defendan (3). (perenggan 12(e))

(5) Tanggapan silap plaintif-plaintif adalah berdasarkan kecuaian plaintif
H (2) untuk membuat siasatan/semakan sebagaimana diingatkan kepada pembida dalam perisytiharan jualan lelong. Jika seseorang pembida itu mengambil pendekatan sambil lewa, maka apa-apa kekurangan yang didapati kemudian terhadap hartanah tersebut adalah seharusnya ditanggung oleh pembida yang berjaya itu. Prinsip "caveat emptor" hendaklah terpakai kepada pembida yang berjaya
I itu, seperti dalam kes ini terhadap plaintif-plaintif; *Wei Tah Construction (B) Co Sdn Bhd and Anor v. Law Wun Ing* (dirujuk). (perenggan 14 & 14(a))

Kes-kes yang dirujuk:
Wei Tah Construction (B) Co Sdn Bhd & Anor v. Law Wun Ing [1980] 1 LNS 109 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 18 r. 19(1)(a), (b), (c), (d)

Sumber-sumber yang dirujuk:
S Santhana Dass, *General Principles of Contract Law In Malaysia,* ms 200

Bagi pihak plaintif - KH Tan & Ng Aik Beng; T/n AB Ng & Assocs
Bagi pihak defendan pertama - Khairuddin Abd Ghani; T/n Amir Ruhana & Khairuddin
Bagi pihak defendan ketiga - Fathul Anwar Muin @ Marsayid; T/n Adri, Hisham & Rakan-rakan

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

PENGHAKIMAN

Umi Kalthum Abd Majid PK:

Tuntutan

[1] Plaintif-plaintif menuntut terhadap defendan-defendan secara bersama dan atau berasingan:

(a) ganti rugi am;

(b) ganti rugi untuk salah representasi;

(c) ganti rugi teladan;

(d) faedah; dan

(e) kos

Fakta

[2] Plaintif (1) telah membuat bidaan dalam lelongan awam yang diadakan oleh defendan (1) pada 19 Jun 2003 di Pejabat Tanah Muar, Johor bagi sebidang hartanah yang dikenali sebagai GM 331, Lot 1745, Mukim Sungai Terap, Daerah Muar, Johor ("hartanah tersebut"). Plaintif (2) telah berjaya membeli, bagi pihak plaintif (1), melalui bidaan hartanah tersebut dengan harga RM1,134,000.

[3] Salinan laporan penilaian bertarikh 23 Julai 2001 yang disediakan oleh defendan (2) atas permohonan defendan (1) ("laporan penilaian") telah diberikan kepada plaintif-plaintif oleh defendan (1) melalui surat bertarikh 19 Jun 2003 (ms 109, B; ms. 79-98, B) atas permintaan plaintif-plaintif sendiri. Tujuan mengadakan laporan penilaian itu adalah untuk menetapkan harga rizab bagi maksud lelongan awam ke atas hartanah tersebut di Pejabat Tanah Daerah Muar, Johor.

[4] Defendan (3) adalah pelelong berlesen yang dilantik oleh Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Muar, Johor untuk mengendalikan lelongan awam terhadap hartanah tersebut pada 21 November 2001, 8 Mei 2002 dan 19 Jun 2003.

[5] Adalah kes plaintif-plaintif bahawa defendan-defendan telah membuat salah representasi bahawa Sijil Kelayakan Menduduki ("Sijil Kelayakan") telah dikeluarkan untuk satu setengah tingkat kilang serta pejabat yang dibina di atas hartanah tersebut dan mengesyorkan harga jualan lelong ditetapkan pada harga RM1.1 juta. Bahawa salah representasi defendan-defendan telah dilakukan dengan pengetahuan bahawa ia adalah palsu dan/atau lalai (reckless) dan/atau tanpa siasatan yang sepatutnya dan bahawa salah representasi defendan-defendan telah dibuat dengan niat atau pengetahuan bahawa plaintif-plaintif akan bergantung kepada representasi tersebut dan dengan itu plaintif-plaintif telah mengalami kerugian.

[6] Setelah plaintif (1) membeli hartanah tersebut dan pembayaran harga belian sepenuhnya dibuat kepada defendan (1), dan setelah siasatan dibuat dengan Majlis Perbandaran Muar ("MPM") pada 13 Ogos 2004, plaintif-plaintif dimaklumkan oleh MPM melalui surat bertarikh 13 Ogos 2004 (ms. 77, B) bahawa hartanah tersebut tidak mempunyai sijil kelayakan. Plaintif-plaintif mendakwa mereka mengalami kesusahan dan kerugian akibat kemungkiran perjanjian dan/atau tanggungjawab, kecuaian dan/atau salah representasi kesemua defendan dalam tindakan ini dan telah membawa tindakan guaman terhadap kesemua defendan dalam kes ini.

[7] Tindakan plaintif-plaintif terhadap defendan (2) telah dibatalkan atas permohonan defendan (2) di bawah A. 18 k. 19(1) (a) atau (b) atau (c) atau (d), Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di lampiran 131. Mahkamah ini telah membenarkan permohonan defendan (2) itu melalui perintah bertarikh 9 Julai 2009 (ikatan dokuman D, ms 1 - 2).

[8] Pihak-pihak telah bersetuju bagi mahkamah ini memutuskan 16 isu. Akan tetapi pihak plaintif-plaintif hanya menumpukan hujahannya terhadap satu isu sahaja, iaitu, sama ada defendan (1) dan defendan (3) telah membuat salah representasi tentang kewujudan sijil kelayakan bagi hartanah tersebut yang dilelong pada 19 Jun 2003 yang telah mendorong

plaintif-plaintif untuk membida dan menyempurnakan pembelian hartanah tersebut. Bagi plaintif-plaintif, isu ini akan secara keseluruhannya menjawab isu liabiliti. Saya bersetuju dengan pendekatan plaintif-plaintif itu.

Sama Ada Defendan (1) Dan Defendan (3) Telah Membuat Salah Representasi Tentang Kewujudan Sijil Kelayakan Bagi Hartanah Tersebut.

[9] Adalah dakwaan plaintif-plaintif bahawa defendan (1) dan defendan (3) telah membuat salah representasi bahawa wujudnya sijil kelayakan bagi hartanah tersebut sebelum plaintif (2)/SP1 membuat bidaan bagi pihak plaintif (1) berdasarkan fakta bahawa:

(a) Defendan (1) dan defendan (3) telah mengagihkan laporan penilaian kepada orang awam sebelum jualan lelongan ketiga pada 19 Jun 2003 dengan menggantungkan laporan penilaian itu di pintu pagar kilang/hartanah yang ingin dilelongkan itu, di mana plaintif (2) telah memperolehi sesalinan sebelum beliau membuat bidaan bagi hartanah tersebut;

(b) Laporan penilaian itu telah menyatakan di butiran 12.00 "Opinion of Value", ms. 92, B, bahawa sijil kelayakan itu telah dikeluarkan terhadap 1 1/2 tingkat kilang serta pejabat yang dibina di atas hartanah tersebut dan mengesyorkan harga jualan lelong ditetapkan pada harga RM1.4 juta pada lelong kali pertama bertarikh 21 November 2001 dan RM1,134,000 pada lelong kali ketiga bertarikh 19 Jun 2003;

(c) Defendan (3) sebagai pelelong telah gagal memspesifikasikan bahawa bangunan kilang serta pejabat itu adalah tanpa sijil kelayakan;

(d) Defendan (3) sebagai pelelong telah memasukkan rajah-rajah, gambar-gambar dan pelan tentang bangunan kilang dalam Pengisytiharan Jualan Lelong (ms. 46 - 48, B) dan eksibit-eksibit pada papan notis dan ini membawa maksud bahawa pelan-pelan bangunan tersebut telah diluluskan dan sijil kelayakan telah pun diperolehi.

[10] Berdasarkan fakta-fakta tersebut, plaintif-plaintif sebagai orang biasa telah bergantung kepada laporan penilaian yang dibuat oleh orang yang pakar dalam bidang itu serta rajah-rajah, gambar-gambar dan pelan-pelan yang dikemukakan itu dan telah didorong mempercayainya sebagai yang benar dan dengan itu telah didorong oleh defendan (1) dan defendan (3) untuk membida dan membeli hartanah tersebut dengan penuh kepercayaan bahawa sijil kelayakan telah pun dikeluarkan terhadap bangunan-bangunan itu.

[11] Salah representasi ataupun "misrepresentation" diperuntukkan di bawah s. 18 Akta Kontrak 1950 ("Akta Kontrak") seperti berikut:

> 18. "Misrepresentation" includes:
>
> (a) the positive assertion, in a manner not warranted by the information of the person making it, of that which is not true, though he believes it to be true;
>
> (b) any breach of duty which, without an intent to deceive, gives an advantage to the person committing it, or anyone claiming under him, by misleading another to his prejudice, or to the prejudice of anyone claiming under him; and
>
> (c) causing, however, innocently, a party to an agreement to make a mistake as to the substance of the thing which is the subject of the agreement.

Peguam cara defendan (1) telah merujuk kepada buku oleh S Santhana Dass bertajuk *"General Principles of Contract Law In Malaysia"* di mana penulis itu telah menyatakan di ms. 200:

> To amount to a misrepresentation, the following elements must be present:
>
> (a) the representation must be one of fact;
>
> (b) the representation must be addressed specifically to the party who acted upon it;
>
> (c) the representation must be false;
>
> (d) the representation must induce the other party to enter the contract.

[12] Berdasarkan keempat-empat elemen yang dirujuk itu, saya bersetuju dengan hujahan peguam cara defendan (1) bahawa plaintif-plaintif telah gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa bukan sahaja defendan (1) tetapi juga defendan (3) telah membuat salah representasi tentang kewujudan sijil kelayakan bagi bangunan-bangunan di atas hartanah tersebut.

(a) Bagi eleman pertama, plaintif (2) telah merujuk kepada ms. 92, B, butiran 12.00 sebagai menunjuk salah representasi yang dibuat oleh defendan (1) tentang kewujudan sijil kelayakan itu. Maka adalah penting bagi saya memetik butiran 12.00, ms. 92, B itu seperti berikut:

> **12.00 Opinion Of Value**
>
> Having regard to the foregoing and based on relevant factors affecting values, our opinion of the Market Value of the freehold interest in the subject property, Lot 1145, Mukim Sungai

> Terap, District of Muar, Johor Darul Takzim held under GM 331 (a one and half storey factory and identified as Lot 1745, Jalan Naib Kadir, Sungai Terap, Muar, Johor Darul Takzim), with a certificate of fitness issued, with vacant possession and subject to the title being free of all encumbrances, good, marketable and registrable as at 18 July 2001 is RM1,400,000 (Malaysian Ringgit One Million And Four Hundred Thousand Only).
>
> For purpose of sale by public auction, we recommend that the Auction Sale Price of the subject property to be fixed at RM1,100,000 (Malaysian Ringgit One Million And One Hundred Thousand Only).

Bagi plaintif-plaintif, kenyataan di ms 92, B tersebut oleh defendan (2) kepada defendan (1) jelas menunjukkan bahawa defendan (1) telah membuat salah representasi bahawa bangunan-bangunan yang berkenaan itu mempunyai sijil kelayakan.

(b) Saya bersetuju dengan hujahan peguam cara defendan (1) bahawa kenyataan tersebut hanya merujuk kepada andaian yang dibuat, iaitu, sekiranya dengan sijil kelayakan dikeluarkan, milikan kosong, dan tertakluk kepada geran hartanah tersebut tiada sebarang bebanan, baik dan boleh didaftarkan maka harga pasaran hartanah tersebut dianggarkan sebanyak RM1,400,000. Saya dapati plaintif-plaintif telah salah faham kenyataan tersebut. Saya tidak mendapati apa-apa kenyataan yang dibuat oleh defendan (2), dan dengan itu defendan (1), mengenai sijil kelayakan telah dikeluarkan. Oleh itu saya dapati plaintif-plaintif telah gagal membuktikan elemen pertama itu. Dengan itu juga saya mendapati defendan (3) tidak membuat salah representasi sebagaimana didakwa oleh plaintif-plaintif.

(c) Bagai elemen kedua, menurut perenggan 1, "Limiting Conditions", laporan penilaian itu, dinyatakan:

> (i) This report is confidential to the client for the specific purpose to which it refers. It may be disclosed to other professional advisers assisting the client in respect of that purpose, but the client shall not disclose the report to any other person.

Adalah jelas laporan penilaian itu ditujukan kepada defendan (1) dan bukan kepada plaintif-plaintif. Laporan penilaian itu dibuat bagi tujuan menetapkan harga lelong oleh pejabat tanah sebagai suatu keperluan bagi perintah jualan dikeluarkan kepada defendan (1) terhadap hartanah tersebut. Namun sesalinan laporan itu telah diberi kepada plaintif-plaintif atas permintaan plaintif-plaintif sendiri melalui surat bertarikh 19 Jun 2003 (ms 109, B). Ini menunjukkan bahawa pada tarikh lelongan dijalankan, yang adalah pada tarikh yang sama surat plaintif-plaintif itu kepada defendan (1) untuk meminta sesalinan

laporan penilaian itu, plaintif-plaintif telah pun bersetuju dan telah mengarahkan plaintif (2) untuk membuat bidaan bagi pihak plaintif (1) berdasarkan Resolusi Pengarah-Pengarah Plaintif (1), (ms. 65, B) bertarikh 16 Jun 2003. Dalam erti lain, plaintif-plaintif tidak bergantung kepada laporan penilaian itu untuk membuat keputusan untuk membida bagi hartanah tersebut. Oleh itu saya dapati plaintif-plaintif telah gagal membuktikan elemen kedua ini.

(d) Bagi elemen ketiga, sebagaimana yang dinyatakan sebelum ini, yang didakwa salah representasi itu sebenarnya adalah salah tafsiran/fahaman plaintif-plaintif terhadap kandungan ms. 92, B yang dipertikaikan itu. Di sini saya ambil maklum jawapan SP1/plaintif (2) semasa pemeriksaan semula:

B, muka surat 46 dirujuk.

Q: Kamu telah memberitahu mahkamah kamu telah membaca dokumen ini sebelum membuat bidaan. Apa yang kamu faham tentang dokumen ini sebelum membuat bidaan?

A: Saya ada minta kerani saya membaca dan terangkan kandungan dokumen ini kepada saya. Selepas saya diterangkan saya juga ada menanya kepada kawan saya tentang isi kandungan dokumen ini. Kawan saya juga memberitahu saya bahawa mengikut dokumen ini memang dinyatakan bangunan ini mempunyai C.F.

Q: Mana dokumen yang menunjukkan ada C.F.?

A: Di muka surat 92, B, baris kelima.

Di sini, saya bersetuju dengan hujahan peguam cara defendan (1) bahawa keterangan SP1 tersebut adalah bercanggah dan meragukan kerana SP1 telah merujuk kepada Notis Perisytiharan Jualan Lelong pada mulanya di mana mengikut beliau kawannya menyatakan dokumen tersebut ada menyatakan bangunan itu mempunyai CF akan tetapi apabila ditanya di mana dokumen yang merujuk kepada sijil kelayakan, SP1 telah menjawab dokumen di ms. 92, B. Oleh itu, lagi sekali saya dapati plaintif-plaintif telah gagal membuktikan elemen ketiga itu, bukan sahaja terhadap defendan (1), malah terhadap defendan (3) juga.

(e) Bagi elemen keempat, sebagaimana dinyatakan sebelum ini, plaintif-plaintif tidak bergantung kepada laporan penilaian tersebut sebelum memutuskan membida dan telah membida hartanah tersebut melalui plaintif (2)/SP1. Ini diikuti dengan baucer bayaran plaintif (1) bagi pembayaran bank draft bertarikh 18 Jun 2003 dan permohonan pengeluaran bank draft bertarikh 18 Jun 2003 untuk wang deposit sebanyak RM113,400,00 (ms. 66, 106, B), iaitu sehari sebelum

bidaan dibuat. Dengan itu, saya bersetuju dengan hujahan peguam cara defendan (1) bahawa plaintif-plaintif telah membeli hartanah tersebut tanpa sebarang dorongan dibuat oleh defendan (1) kepada plaintif-plaintif. Begitu juga saya dapati perkara yang sama bagi defendan (3).

[13] Saya ingin menyentuh hujahan plaintif-plaintif tentang defendan (1) dan defendan (3) telah mengagihkan laporan penilaian kepada orang awam dengan menggantungkan laporan penilaian itu di pintu pagar kilang yang ingin dilelongkan itu sebelum lelongan ketiga itu. Saya menolak keterangan SP1 tentang perkara ini sebagai yang tidak munasabah memandangkan jika ianya benar-benar berlaku mengapa pula plaintif-plaintif perlu menulis surat bertarikh 19 Jun 2003 itu kepada defendan (1) untuk meminta sesalinan laporan tersebut. Lagi pun perkara itu tidak mungkin berlaku memandangkan terdapatnya syarat 1, dalam "Limiting Conditions" laporan tersebut yang melarang defendan (1) mendedahkan laporan itu kepada orang lain selain daripada "professional advisers assisting the client in respect of that purpose".

[14] Saya menolak hujahan plaintif-plaintif bahawa defendan (3) telah membuat salah representasi dengan memasukkan rajah-rajah, gambar-gambar dan pelan-pelan tentang bangunan kilang dalam pengisytiharan jualan lelong pada papan notis yang membawa maksud pelan-pelan bangunan tersebut telah diluluskan dan sijil kelayakan telah pun diperolehi. Hujahan plaintif-plaintif ini adalah keterlaluan kerana telah menyalahkan defendan (3) sebagai pelelong atas tanggapan silap plaintif-plaintif sendiri terhadap dokumen-dokumen itu. Tanggapan silap plaintif-plaintif itu adalah berdasarkan kecuaian plaintif (2) untuk membuat siasatan/semakan sebagaimana diingatkan kepada pembida dalam Perisytiharan Jualan Lelong (ms. 46 - 64, B) khususnya di ms 48, nota seperti berikut:

Nota:

Bakal Pembeli Adalah Dinasihatkan Supaya Membuat Semakan Hakmilik Secara Rasmi Di Pejabat Tanah Muar Bagi Mengesahkan Butiran Hakmilik Dan Memeriksa Hartanah Tersebut Sebelum Tarikh Lelongan.

(a) Walaupun "nota" tersebut tidak menyatakan dengan lebih terperinci tentang perkara-perkara yang seharusnya disiasat oleh para pembida, bagi saya adalah memadai dengan "nota" itu ia merupakan suatu peringatan kepada para pembida untuk seharusnya membuat apa-apa carian/siasatan yang diperlukan bagi memastikan hartanah yang hendak dibida itu sesuai dengan keperluan pembida itu sendiri. Jika seseorang pembida itu mengambil pendekatan sambil lewa, maka apa-apa kekurangan yang didapati kemudian terhadap hartanah

A tersebut adalah seharusnya ditanggung oleh pembida yang berjaya itu. Prinsip "*caveat empfor*" hendaklah terpakai kepada pembida yang berjaya itu, seperti dalam kes ini terhadap plaintif-plaintif (lihat kes *Wei Tah Construction (B) Co Sdn Bhd & Anor v. Law Wun Ing* [1980] 1 LNS 109. Lagipun apabila disoal, SP1/plaintif (2) telah pun B menjawab beliau faham "nota" itu.

(b) Dalam kes ini, plaintif (2) tidak pernah mengambil langkah berhati-hati sebelum membuat bidaan ke atas hartanah tersebut. Saya bersetuju dengan hujahan peguam cara defendan (3) bahawa plaintif (2) sebenarnya telah mengetahui tentang keperluan membuat C semakan di Majlis Perbandaran Muar untuk mengetahui sama ada kilang/bangunan di atas hartanah tersebut mempunyai sijil kelayakan atau tidak. Tetapi plaintif (2) telah gagal berbuat demikian dan kini telah cuba menyalahkan bukan sahaja defendan (1), tetapi juga defendan (3) atas kecuaiannya sendiri. Semasa pemeriksaan balas, D plaintif (2) telah:

(i) mengaku plaintif (1) dan plaintif (2) tidak menghubungi peguam defendan (1) atau defendan (3) untuk mendapat maklumat lanjut berhubung hartanah tersebut (akan tetapi kemudiannya semasa pemeriksaan semula beliau telah menyatakan bahawa pada hari E lelongan awam, beliau kononnya telah menghubungi pengurus defendan (1) untuk bertanyakan sama ada kilang/bangunan itu mempunyai sijil kelayakan dan pengurus tersebut telah menyatakan ada; bagi saya keterangan SP1/plaintif (2) ini bercanggah dengan material dengan keterangannya sendiri, F semasa pemeriksaan balas dan dengan itu tidak boleh diterima oleh saya);

(ii) menjawab bahawa beliau tidak berhubung dengan peguam defendan (1) atau defendan (3) sebelum membuat bidaan itu G kerana beliau telah memperolehi pelan dan dokumen yang lengkap dan oleh itu beliau tidak perlu menghubungi peguam defendan (1) dan defendan (3). Bagi beliau, dokumen yang lengkap itu adalah pelan untuk hartanah tersebut, notis lelong dan pelan kilang;

H (iii) menyatakan plaintif (1) dan plaintif (2) tidak melakukan sebarang carian berhubung hartanah tersebut di Pejabat Tanah Muar mahupun di pihak berkuasa tempatan;

(iv) menyatakan sebagai pengarah plaintif (1), beliau tidak I menasihatkan plaintif (1) membuat carian berhubung hartanah tersebut sebelum lelongan;

(v) menyatakan plaintif (1) dan plaintif (2) tidak berusaha mematuhi "nota" tersebut.

(c) Keterangan SP1/plaintif (1) dan plaintif (2) itu sebahagiannya disokong oleh keterangan defendan (3) dan SD1.

[15] Memandangkan bahawa saya tidak mendapati defendan (1) dan defendan (3) telah membuat salah representasi itu, tidaklah perlu bagi saya menimbang isu gantirugi bagi plaintif-plaintif itu.

Kesimpulan

[16] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan sebelum ini, saya dapati plaintif-plaintif telah gagal membuktikan kesnya terhadap defendan (1) dan defendan (3) atas tahap imbangan kebarangkalian dan dengan itu saya menolak tuntutan plaintif-plaintif itu dengan kos RM15,000 bagi defendan (1) dan defendan (3) masing-masingnya.